



SMÁRINN VESTAN REYKJANESBRAUTAR, DEILISKIPULAG Í GILDI. MKV. 1:2000



SMÁRINN VESTAN REYKJANESBRAUTAR, TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI. MKV. 1:2000

SKILMÁLATAFLA

Smárinn vestan Reykjanesbrautar - íbúðar- og atvinnuhúsnæði

	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m ²	Atvinnuhúsnæði fyrir breytingu	Atvinnuhúsnæði heildar m ²	Bílastæði	Bílastæði afmarkaðir	Bílastæði afmarkaðir 60%	Löðustæði	Löðustæði afmarkaðir	Nýtingar	Löðustæði
A-01	hús A	Íbúðarhúsnæði	53	6.555	64	25	38	2.805	2.34		
Alis A01:			53	6.555							
A-02	hús-A	Íbúðarhúsnæði	31	3.605	37						
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	31	3.637	37						
Alis A02:			62	7.242	74	30	45	3.165	2.29		
A-03	hús-A	Íbúðarhúsnæði	19	2.950	23						
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	19	2.950	23						
	hús-C	Íbúðarhúsnæði	28	4.170	34						
	hús-D	Atvinnuhúsnæði	40	5.861	48						
	hús-E	Atvinnuhúsnæði	20	2.950	24						
Alis A03:			126	18.890	178	169	65	101	9.274	2.13	
A-04	hús-A	Íbúðarhúsnæði	70	9.576	84						
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	14	2.166	17						
	hús-C	Íbúðarhúsnæði	10	2.000	12						
Alis A04:			84	11.742	1026	120	48	72	3.000	4.20	
A-05	hús-A	Íbúðarhúsnæði	8	1.425	9						
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	10	2.000	12						
Alis A05:			16	3.425	3.250	97	39	58	4.440	1.56	
A-06	hús-A	Atvinnuhúsnæði			2.100	60	0	0			
	hús-B	Atvinnuhúsnæði			3.200	91	0	0			
Alis A06:					5.300	151	61	91	2.190	2.42	
A05/A06		Blakjallan							3.600		
Alis A05/A06:									51	3.600	
A-07	hús-A	Atvinnuhúsnæði			1.927	55	0	0			
Alis A07:					1.927	55	22	33	2.650	0.73	
A-08	hús-A	Íbúðarhúsnæði	21	3.736	25						
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	11	1.796	13						
	hús-C	Íbúðarhúsnæði	20	2.816	24						
Alis A08:			52	8.348	62	25	37	4.150	2.01		
A-09	hús-A	Íbúðarhúsnæði	23	3.671	28						
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	20	3.409	24						
Alis A09:			43	7.079	52	21	31	2.795	2.53		
A-10	hús-A	Íbúðarhúsnæði	24	3.212	29						
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	28	3.605	34						
	hús-C	Íbúðarhúsnæði	10	1.231	12						
Alis A10:			62	8.048	74	30	45	3.740	2.15		
Samantekt:			500	71.319	12.681	919	387	602	39.160		84.000
Núverandi											
Hagagæmi 1	Smáralind	63.000	63.000		64.220				77827		
Hagagæmi 2	Blápytt	4.961	0		4961				7806		
Hagagæmi 3	Norðurtum	18.000	18.000		12.008				12008		
Hagagæmi 4	Breytt	0	0		0				4961		
Hagagæmi 5	Hellegest	860	860		2.091				2091		
Hagagæmi 9	Bensínst	493	493		3.770				3770		
Hagagæmi 9A	Spennistöð	54	54		147				147		
Hagagæmi 1-5	Breytt	0	0		0				5199		
Hagagæmi 7-13	Breytt	0	0		15983				15983		
Hagagæmi 7A	Spennistöð	14	14		62				62		
Samtals		87.382	81.928		79.528				127.000		
Samtals löðustæði eftir breytingu					117.688				7806		
Samtals götur fyrir utan Hagamála					1200				1200		
Almenningsgarður					1200				1200		
Heildarfermetur án blakjalla		71.319	94.609		1.31				126.684		
Heildarfermetur með blakjalla					1.31				126.684		
Hagagæmi, ekki tekið inn í löðustæði svæðis					1.48				3274		

SKILMÁLATAFLA SAMKVÆMT DEILISKIPULAGSBREYTINGU ÞESSARI

Smárinn vestan Reykjanesbrautar - íbúðar- og atvinnuhúsnæði

	Leiðbeinandi fjöldi íbúða á m ²	Íbúðir heildar m ²	Atvinnuhúsnæði fyrir breytingu	Atvinnuhúsnæði heildar m ²	Bílastæðakvota m.v. 1,2 staði fyrir hverja íbúð	Bílastæði afmarkaðir m.v. 1,2 staði fyrir hverja íbúð	Bílastæði afmarkaðir m.v. 1,2 staði fyrir hverja íbúð	Löðustæði reita A01-A10	Nýtingar	Löðustæði
A-01	hús A	Íbúðarhúsnæði	55	6.555	60					
Alis A01:			55	6.555	66	25	41	2.805	2.34	
A-02	hús-A	Íbúðarhúsnæði	32	3.605	38					
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	32	3.637	38					
Alis A02:			64	7.242	77	26	51	3.165	2.29	
A-03	hús-A	Íbúðarhúsnæði	24	2.950	29					
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	24	2.950	29					
	hús-C	Íbúðarhúsnæði	33	4.170	40					
	hús-D	Atvinnuhúsnæði	46	5.861	48					
	hús-E	Atvinnuhúsnæði	35	2.950	300					
Alis A03:			162	18.890	212	69	143	9.274	2.13	
A-04	hús-A	Íbúðarhúsnæði	86	9.576	103					
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	21	2.166	12					
	hús-C	Íbúðarhúsnæði	10	2.000	7					
Alis A04:			107	11.742	1026	147	48	99	3.000	4.20
A-05	hús-A	Íbúðarhúsnæði	12	1.425	13					
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	16	2.000	10					
Alis A05:			28	3.425	3.250	102	39	63	4.440	1.56
A-06	hús-A	Atvinnuhúsnæði			2.100	60				
	hús-B	Atvinnuhúsnæði			3.200	91				
Alis A06:					5.300	151	61	91	2.190	2.42
A05/A06		Blakjallan							3.600	
Alis A05/A06:									47	3.600
A-07	hús-A	Atvinnuhúsnæði			1.927	55				
Alis A07:					1.927	55	31	24	2.650	0.73
A-08	hús-A	Íbúðarhúsnæði	31	3.736	37					
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	10	1.796	12					
	hús-C	Íbúðarhúsnæði	30	2.816	36					
Alis A08:			71	8.348	95	32	53	4.150	2.01	
A-09	hús-A	Íbúðarhúsnæði	33	3.671	40					
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	29	3.409	35					
Alis A09:			62	7.079	74	26	48	2.795	2.53	
A-10	hús-A	Íbúðarhúsnæði	30	3.212	36					
	hús-B	Íbúðarhúsnæði	32	3.605	38					
	hús-C	Íbúðarhúsnæði	9	1.231	11					
Alis A10:			71	8.048	85	30	55	3.740	2.15	
Samantekt:			620	71.319	12.681	1.055	387	715	41.810	84.000
Núverandi										
Hagagæmi 1	Smáralind	63.000	63.000		64.220				77827	
Hagagæmi 2	Blápytt	4.961	0		0				4961	
Hagagæmi 3	Norðurtum	18.000	18.000		12.008				12008	
Hagagæmi 4	Breytt	0	0		0				4961	
Hagagæmi 5	Hellegest	860	860		2.091				2091	
Hagagæmi 9	Bensínst	493	493		3.770				3770	
Hagagæmi 9A	Spennistöð	54	54		147				147	
Hagagæmi 1-5	Breytt	0	0		0				5199	
Hagagæmi 7-13	Breytt	0	0		15983				15983	
Hagagæmi 7A	Spennistöð	14	14		62				62	
Samtals		87.382	81.928		79.528				127.000	
Samtals löðustæði eftir breytingu					120.336				7806	
Samtals götur fyrir utan Hagamála					1200				1200	
Almenningsgarður					1200				1200	
Heildarfermetur án blakjalla		71.319	94.609		1.31				126.684	
Heildarfermetur með blakjalla					1.31				126.684	
Hagagæmi, ekki tekið inn í löðustæði svæðis					1.48				3274	

Smárinn vestan Reykjanesbrautar
BREYTING Á
DEILISKIPULAGSTILLÖGU



Adalskipulag Kópavogs 2012-2024. Staðfest 24. febrúar 2014.

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Ytri byggingarreitir
- Blakjallari Byggingarreitir
- Bindandi Byggingarlinna
- Fjölnotahús
- Íbúðarhúsnæði nýbyggingar
- Atvinnuhúsnæði nýbyggingar
- Núverandi byggingar
- Gótur
- Gönguleiðir
- Hjólreiðastigur
- Bílastæði
- Sérfrótasvæði
- Gróður / Dvalarsvæði
- Almenningsgarður
- Svæðaskipting

Ferill málsins:

Aform um fyrirhugaða breytingu á skipulagi byggðar í Smáranum voru fyrst kynnt á almennum fundi í Smáráskóla 13. nóvember 2014 í tengslum við hverfisráðgjafu Smárans.

A fundi bæjarstjórnar 7. júní 2016 var samþykkt að kynna tillögu að endurskoðuðu Adalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Smárin vestan Reykjanesbrautar skv. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga. Tillagan er sett fram í greinargerð dags. 10. maí 2016 þar sem m.a. kemur fram að á svæðinu Smáralindar, á svæðum M-3 og M-4 (B-5) verði 620 íbúðir í stað 500 íbúða. Þrátt fyrir fjölgun íbúða er ekki gert ráð fyrir að breyting verði á fjölda byggðra fermetra íbúðarhúsnæðis á svæðinu. Tillögunni fylgir jafnframt minnisbæði VSD dags. 24. júní 2016 þar sem m.a. kemur fram að umráðar fjölgun íbúða á svæðinu muni hafa áhrif á umferð í kringum skipulagsvæðið. Í erindi Kópavogsbæjar til Skipulagsstofnunar dags. 29. júní 2016 var tillaga að breyttu adalskipulagi í Smáranum vestan Reykjanesbrautar send Skipulagsstofnun til athugasemda skv. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Jafnframt fylgdi með tillaga að breyttu deiliskipulagi sama svæðis sem samþykkt var til kynningar í samgæmi við 43. gr. skipulagslaga í bæjarstjórn 28. júní 2016. Í breytingunni felst að íbúðum á svæðinu er fjölgað úr 500 í 620 íbúðir. Nýtingarhlutfall helst óbreytt sem og krafa um fjölda bílastæða á íbúð, þ.e. 1,0-1,2. Bílastæðum mun því fjölga samsvarandi fjölgun íbúða. Tillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, skipulagsmálum og skýringarmyndum dags. 23. júní 2016.

Í ofangreindu erindi til Skipulagsstofnunar dags. 29. júní 2016 kom jafnframt fram að báðar breytingarnar, breytt adalskipulag og breytt deiliskipulag yrðu kynntar samtíms skv. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Tillögunnar voru auglýst fréttablaðinu 27. júní 2016, í Lögbirtingarblaðinu 28. júní 2016, á heimasíðu Kópavogsbæjar og í algreiðslu skipulags- og byggingardeldar. Jafnframt var haldin kynningarfundur 1. september 2016 þar sem báðar tillögunnar voru kynntar. Frestur til að senda inn athugasemdir og ábendingar var til 15. september 2016.

Á kynningarima bæst erindi frá Hjórleifi B. Kvaran hrl. fh. Nýs Norðurtumns ehf. dags. 13. september 2016 þar sem gerðar eru athugasemdir við auglýsta tillögu að breytingu á adalskipulagi Kópavogsbæjar og deiliskipulagi Smárans vestan Reykjanesbrautar.

Ofangreind tillaga að breyttu deiliskipulagi Smárans vestan Reykjanesbrautar var að lokinni kynningu lögð fram að nýju í skipulagsnefnd 17. október 2016 ásamt framkomnum athugasemdum Hjórleifs B. Kvaran hrl. fh. Nýja Norðurtumns. Þá var lagt fram minnisbæði bæjarlögsmanns Kópavogs dags. 14. október 2016 vegna athugasemda Nýja Norðurtumnsins; greinargerð Helga Jóhannessonar, hrl. dags. 29. september 2016.

Stjórnir Eignarhaldsfelagsins Smáralindar ehf. vegna athugasemda Nýs Norðurtumns ehf. við tillögu að breytingu á adalskipulagi Kópavogsbæjar og deiliskipulagi Smárans vestan Reykjanesbrautar dags. 13. september sl. "Skipulagsnefnd samþykkti framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi Smárans ásamt ofangreindu minnisbæði bæjarlögsmanns og visar tillögunni til bæjarráðs og bæjarstjórnar. A fundi bæjarstjórnar 25. október 2016 var ofangreind afgreiðsla skipulagsnefndar staðfest.

Kópavogsbær
Birgir Hlynur Sigurðsson, skipulagsstjóri

KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingardeldir
DEILISKIPULAG

Stjórnartíðindi 2-afli m.a.

Útgáfudagur:

Breyting skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Breytingartíðindi 23.06.2016

Gildandi deiliskipulag:
dags. 22.06.2015
breytt: 09.11.2015